

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 165/2024

(prossima udienza: 09.04.2025)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE:

BCC NPLS 2022 S.R.L., società unipersonale con sede a Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, C.F. 05316750263, e per essa doValue S.p.A., con sede a Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, C.F. e P.IVA 00390840239, rappresentata e difesa dall'avv. Lorenzo Sternini del Foro di Treviso.

CREDITORE INTERVENUTO:

SOC. TERRE EUGANEE S.C.A. IN LIQUIDAZIONE in persona del Liquidatore pro-tempore, sig. Lorenzo Bertin, con sede a Monselice (PD), via XXVIII Aprile n. 39, P.IVA 04381250283, rappresentata e difesa dall'avv. Maria Monica Bassan del Foro di Padova.

DEBITORI:

ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 24.05.2024 rep. n. 2641 Atti Giudiziari, trascritto presso la Conservatoria
RR.II. di Este (PD) il 16.07.2024 ai nn. 3895/2873.

Sommario

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO	3
2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	4
3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA.....	7
4. PREMESSA.....	7
5. INDAGINI SVOLTE.....	9
6. LOTTO N. 1	10
6.1. QUALITÀ.....	10
6.2. UBICAZIONE	10
6.3. PORZIONE "A"	11
6.4. PORZIONE "B"	12
6.5. PORZIONE "C"	13
6.6. DESCRIZIONE DEL LOTTO	14
6.7. OCCUPAZIONE.....	18
6.8. REGOLARITÀ EDILIZIA	18
6.9. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO N. 1	19
6.10. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE	20
6.11. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	20
6.12. PROVENIENZA	21
6.13. VINCOLI E SERVITÙ	22
6.14. ACCESSO AL LOTTO.....	23
6.15. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'ABITAZIONE	23
6.16. STIMA DEL LOTTO N. 1.....	24
7. LOTTO N. 2.....	28

7.1. QUALITÀ.....	28
7.2. DIRITTO VENDUTO.....	28
7.3. UBICAZIONE.....	28
7.4. DITTA INTESTATA.....	29
7.5. DESCRIZIONE CATASTALE.....	29
7.6. CONFINI.....	30
7.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	30
7.8. OCCUPAZIONE.....	31
7.9. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	31
7.10. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE.....	32
7.11. PROVENIENZA.....	32
7.12. ACCESSO AL LOTTO.....	33
7.13. STIMA DEL LOTTO N. 2.....	34
8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	35
8.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	36
8.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	37
9. ELENCO ALLEGATI.....	40

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr. Amenduni con provvedimento del 13.08.2024, dopo aver prestato il giuramento telematicamente secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al “*Verbale di giuramento dell'esperto*” di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'Esperto veniva assegnato termine di legge e successiva proroga per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per

acquisire i documenti necessari o utili all'espletamento dell'incarico.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. "Tutto ciò premesso, BCC NPLS 2022 S.r.l., a mezzo del suo
procuratore di Value S.p.A., ut supra rappresentata e difesa

DICHIARA

di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni
immobili – loro accessori, pertinenze e quant'altro ritenuto immobile – così intestati:

Unità negoziale 1)

COMUNE DI MONSELICE (PD)

CATASTO TERRENI E FABBRICATI – FOGLIO 50

- p.lla 195 (ex p.lla 77), p. T, cat. E/9, R.C.E. 558,00;
- p.lla 78, por. AA, seminativo, Ha 1 Are 11 Ca 73, classe 4, R.D.E. 64,05,
R.A.E. 51,93;
- p.lla 78, por. AB, frutteto, Ha 1 Are 26 Ca 97, R.D.E. 177,71, R.A.E. 118,03;
- p.lla 194 (ex p.lla 77), seminativo, Ha 1 Are 10 Ca 64, classe 5, R.D.E. 46,28,
R.A.E. 45,71;
- p.lla 56, seminativo, Are 47 Ca 32, classe 4, R.D.E. 27,13, R.A.E. 21,99.

* * *

COMUNE DI MONSELICE (PD)

CATASTO TERRENI- FOGLIO 51

- p.lla 20, por. AA, seminativo, Are 55 Ca 70, classe 5, R.D.E. 23,30, R.A.E. 23,01;
- p.lla 20, por. AC, frutteto, Are 68, R.D.E. 95,17, R.A.E. 63,21;
- p.lla 20, por. AB, vigneto, Are 79, classe 5, R.D.E. 53,45, R.A.E. 32,64;
- p.lla 26, por. AA, vigneto, Are 62 Ca 98, classe 5, R.D.E. 42,61, R.A.E. 26,02;
- p.lla 26, por. AB, frutteto, Are 23 Ca 74, R.D.E. 33,23, R.A.E. 22,07;
- p.lla 45, por. AA, seminativo, Are 27 Ca 45, classe 5, R.D.E. 11,48, R.A.E. 11,34;
- p.lla 45, por. AB, vigneto, Are 3 Ca 5, classe 5, R.D.E. 2,06, R.A.E. 1,26;
- p.lla 49, por. AA, seminativo, Are 49 Ca 96, classe 4, R.D.E. 28,64, R.A.E. 23,22;
- p.lla 49, por. AB, vigneto, Are 2 Ca 4, classe 5, R.D.E. 1,38, R.A.E. 0,84;
- p.lla 51, seminativo, Are 12 Ca 30, classe 5, R.D.E. 5,15, R.A.E. 5,08;
- p.lla 53, por. AA, seminativo, Are 85 Ca 4, classe 4, R.D.E. 48,75, R.A.E. 39,53;
- p.lla 53, por. AB, vigneto, Are 5 Ca 6, classe 5, R.D.E. 3,42, R.A.E. 2,09;
- p.lla 18, por. AA, seminativo, Are 37 Ca 90, classe 4, R.D.E. 21,73, R.A.E. 17,62;
- p.lla 18, por. AC, frutteto, Are 34, R.D.E. 47,59, R.A.E. 31,61;
- p.lla 18, por. AB, vigneto, Are 35, classe 5, R.D.E. 23,68, R.A.E. 14,46;
- p.lla 21, por. AA, seminativo, Are 11 Ca 6, classe 3, R.D.E. 8,05, R.A.E. 5,71;
- p.lla 21, por. AB, vigneto, Are 65, classe 5, R.D.E. 43,98, R.A.E. 26,86;
- p.lla 27, por. AA, seminativo, Are 66 Ca 90, classe 4, R.D.E. 38,35, R.A.E. 31,10;

- p.lla 27, por. AC, frutteto, Are 35, R.D.E. 48,99, R.A.E. 32,54;
- p.lla 27, por. AB, vigneto, Are 11, classe 5, R.D.E. 7,44, R.A.E. 4,54;
- p.lla 48, por. AA, vigneto, Are 28, classe 5, R.D.E. 18,94, R.A.E. 11,57;
- p.lla 48, por. AC, seminativo, Are 6 Ca 70, classe 4, R.D.E. 3,84, R.A.E. 3,11;
- p.lla 48, por. AB, frutteto, Are 16, R.D.E. 22,39, R.A.E. 14,87;
- p.lla 50, por. AA, vigneto, Are 31, classe 5, R.D.E. 20,97, R.A.E. 12,81;
- p.lla 50, por. AC, seminativo, Are 5 Ca 90, classe 5, R.D.E. 2,47, R.A.E. 2,44;
- p.lla 50, por. AB, frutteto, Are 16, R.D.E. 22,39, R.A.E. 14,87;
- p.lla 52, por. AA, vigneto, Are 45, classe 5, R.D.E. 30,45, R.A.E. 18,59;
- p.lla 52, por. AC, seminativo, Are 7 Ca 25, classe 4, R.D.E. 4,16, R.A.E. 3,37;
- p.lla 52, por. AB, frutteto, Are 26, R.D.E. 36,39, R.A.E. 24,17;
- p.lla 61, seminativo, Are 1 Ca 20, classe 4, R.D.E. 0,69, R.A.E. 0,56.

* * *

e così catastalmente censiti:

Unità negoziale 2)

COMUNE DI MONSELICE (PD)

CATASTO FABBRICATI – FOGLIO 51

- p.lla 17, sub.2, Strada Rovigana, p.T-1, cat. A/2, classe 2, vani 10,5, R.C.E. 1.165,90;
 - p.lla 17, sub.4, Strada Rovigana, p.T-1, cat. C/2, classe 3, mq 163, R.C.E. 168,36;
 - p.lla 17, sub.3, Strada Rovigana, p.T, cat. C/6, classe 4, mq 7, R.C.E. 13,01;
- N.B. Le p.lle 17/2 – 17/3 – 17/4 del Foglio 51 sono state precedentemente indicate

con le ex Sez. Urbana B, Foglio 45 p.lle 17/2 – 17/3 – 17/4.

Il tutto salvo errori, variazioni e come meglio in fatto"..omissis..

3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI
COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE
CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

4. PREMESSA

Si premette che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti limiti, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o

enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si assume che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).
5. non siano necessari interventi di bonifica, che comporterebbero la revisione del valore di seguito espresso.

* * * * *

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Monselice (PD), via Rovigana.

Per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto di suddividere tali beni nei seguenti

DUE LOTTI:

Lotto n. 1: piena proprietà di un complesso immobiliare costituito da:

- una porzione di fabbricato rurale sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di autorimessa, adiacente capannone ad uso ricovero attrezzi, più scoperto

pertinente (porzione "A");

- cinque appezzamenti di terreno agricolo aventi una superficie catastale complessiva di mq 47.392 (porzione "B");
- un appezzamento di terreno avente una superficie catastale di mq 584, gravato da servitù di impianto di metanodotto, gestito direttamente dalla società Snam S.p.A. (porzione "C");

Lotto n. 2: piena proprietà di undici appezzamenti di terreno agricolo aventi una superficie catastale complessiva di mq 87.597, per i quali è in via di approvazione un progetto per l'installazione di un impianto fotovoltaico a terra, della potenza nominale totale di 5,55 MW e della potenza in immissione di 4,84 MW.

5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Este, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monselice per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità o meno dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area su cui insistono i fabbricati e dei terreni, richiedendo il relativo C.D.U.;
- si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di

Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;

- si è acquisito l'atto di provenienza dei beni;
 - si sono ispezionati i luoghi in oggetto per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso;
 - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono in allegato alla presente relazione n. 34 stampe;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

6. LOTTO N. 1

6.1. QUALITÀ

Complesso immobiliare costituito da:

- una porzione di fabbricato rurale sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di autorimessa, adiacente capannone ad uso ricovero attrezzi, più scoperto pertinente (porzione "A");
- cinque appezzamenti di terreno agricolo aventi una superficie catastale complessiva di mq 47.392 (porzione "B");
- un appezzamento di terreno avente una superficie catastale di mq 584, gravato da servitù di impianto di metanodotto, gestito direttamente dalla società Snam S.p.A. (porzione "C").

6.2. UBICAZIONE

Comune di Monselice (PD), via Rovigana n. 51/C [clicca qui](#).

6.3. PORZIONE "A"

Porzione di fabbricato rurale sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di autorimessa, adiacente capannone ad uso ricovero attrezzi, più scoperto pertinente.

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

DITTA INTESTATA

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari urbane distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Monselice (PD), Fg. 51

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
17	2	Strada Rovigana, Piano T-1	A/2	2	10,5 vani	235 m ²	€ 1.165,90
17	3	Strada Rovigana, Piano T.	C/6	4	7 m ²	7 m ²	€ 13,01
17	4	Strada Rovigana, Piano T-1	C/2	3	163 m ²	175 m ²	€ 168,36

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. nn. 2-3-4 e planimetrie catastali: all. nn. 5-6-7);

costituenti il complesso immobiliare eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Monselice (PD), Fg. 51, mapp. 17 di are 27.60, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in verde nell'estratto di mappa: all. n. 8 e visura storica per immobile all. n. 9).

Fanno parte della porzione "A" del lotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato.

CONFINI

Della porzione "A" (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 60 – 58 – 61 stesso Comune e Foglio, limite del Foglio catastale con il Fg. 50 (stesso Comune).

6.4. PORZIONE "B"

Cinque appezzamenti di terreno agricolo aventi una superficie catastale complessiva di mq 47.392.

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

DITTA INTESTATA

diritto: ciascuno proprietario della quota indivisa di $\frac{1}{2}$.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Terreni: Comune di Monselice (PD):

Fg.	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Cons. (ha)	Redd. Dom.	Redd. Agr.
50	56		SEMINATIVO	4	0.47.32	Euro: 27,13	Euro: 21,99
50	78	AA	SEMINATIVO	4	1.11.73	Euro: 64,05	Euro: 51,93
		AB	FRUTTETO		1.26.97	Euro: 177,71	Euro: 118,03
50	194		SEMINATIVO	5	1.10.64	Euro: 46,28	Euro: 45,71
51	21	AA	SEMINATIVO	3	0.11.06	Euro: 8,05	Euro: 5,71

		AB	VIGNETO	5	0.65.00	Euro: 43,98	Euro: 26,86
51	61		SEMINATIVO	4	0.01.20	Euro: 0,69	Euro: 0,56

SOMMANO HA 4.73.92

(cfr. area evidenziata in giallo sempre nell'estratto di mappa: all. n. 8 e visure storiche per immobile all. da n. 9 a n. 14).

CONFINI

Dei terreni al:

- **Fg. 50, mapp.li 56, 78, 194** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 195 – 107 – 50 stesso Comune e Foglio, limite del Foglio catastale con il Fg. 51 (stesso Comune), mapp.li 118 – 117 – 54 – 52 stesso Comune e Foglio;
- **Fg. 51, mapp.li 21, 61** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 17 – 58 – 59 – 68 – 77 – 76 stesso Comune e Foglio, limite del Foglio catastale con il Fg. 50 (stesso Comune).

6.5. PORZIONE "C"

Appezamento di terreno gravato da servitù di impianto di metanodotto, gestito direttamente dalla società Snam S.p.A..

DIRITTO VENDUTO

Piena Proprietà.

DITTA INTESTATA

diritto: ciascuno proprietario per la quota indivisa di ½.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari urbane distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Monselice (PD), Fg. 50:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
195	-	Strada Rovigana, Piano T	E/9	-	-	-	€ 558,00

(cfr. visura storica per immobile: all. n. 15 e planimetria catastale: all. n. 16);

costituenti il complesso immobiliare eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Monselice (PD), Fg. 50, mapp. 195 di are 05.84, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in celeste sempre nell'estratto di mappa: all. n. 8 e visura storica per immobile all. n. 17).

CONFINI

Della porzione "C" (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp. n. 194 (da tutti i lati) stesso Comune e Foglio.

* * * * *

6.6. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei beni al momento del sopralluogo si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione.

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da:

- una porzione di fabbricato rurale sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di autorimessa, adiacente capannone ad uso ricovero attrezzi, più scoperto pertinente (porzione "A");
- cinque circostanti appezzamenti di terreno agricolo aventi una superficie catastale complessiva di mq 47.392 (porzione "B");
- un appezzamento di terreno avente una superficie catastale di mq 584 gravato da servitù di impianto di metanodotto (porzione "C");

il tutto ubicato ai limiti territoriali del Comune di Monselice, con accesso da via Rovigana, asse extraurbano di distribuzione locale, ortogonale alla più trafficata S.S. 16 Adriatica, che localmente collega il centro urbano comunale di settentrione con il vicino del Comune di Solesino posto più a sud, per proseguire poi in direzione Rovigo.

Il lotto in oggetto, si inserisce in un contesto urbano periferico, ove la continuità dei terreni coltivati è interrotta, solo in pochi casi, dalla presenza di qualche piccolo agglomerato edilizio o da edifici sparsi di prevalente tipologia residenziale/rurale. Il tutto è raggiungibile da una diramazione ortogonale, in direzione est, della suddetta via Rovigana (denominazione della porzione locale della s.s. 16) che, priva di asfaltatura, attraversa altri fondi agricoli per terminare proprio a ridosso delle aree di pertinenza dei beni oggetto di analisi.

La porzione "A" è costituita da una porzione di fabbricato rurale, contigua ad altra costruzione estranea alla presente procedura, con adiacenti magazzino e ricovero attrezzi sul lato est.

Il fabbricato principale a destinazione residenziale, è contraddistinto da un impianto planimetrico rettangolare con il lato maggiore ortogonale all'adiacente manufatto secondario. L'impianto planimetrico originario, che risale a data anteriore al 01.09.1967, conserva le caratteristiche costruttive del periodo: struttura portante e partizioni interne in muratura, solaio intermedio probabilmente in legno, tetto a falde inclinate con manto in coppi, intonaci esterni al civile, tinteggiatura presente soprattutto sul prospetto principale di meridione, ove è collocato l'accesso centrale ai locali (foto nn. 1-2). Il lato est è posto in aderenza con una porzione fatiscente costituita dal magazzino rurale.

La costruzione presenta la seguente **COMPOSIZIONE**:

- **p. terra** (h. 270 circa): ingresso con rampa di scale per l'accesso al livello superiore (foto n. 4), sala pranzo (foto n. 5) con retrostante locale disbrigo (foto n. 7), cucina (foto n. 6), ripostiglio (foto n. 8), camera (foto n. 9), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 103,00 circa, più l'autorimessa accessibile internamente anche dal locale disbrigo, di complessivi mq 7,70 circa;
- **p. primo** (h. 270 circa): pianerottolo di arrivo, disimpegno (foto n. 11), quattro camere (foto da n. 12 a n. 15) ed un bagno, il tutto per una superficie catastale complessiva di mq 103,00 circa, più una stanza sovrastante l'autorimessa accessibile da una camera (foto n. 16), di complessivi mq 7,70 circa ed un poggiolo di mq 2,20 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: ceramica (tutta l'abitazione, l'autorimessa, ad eccezione di una stanza al p. primo); legno (stanza al p. primo);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (zona cottura e bagni);

serramenti interni: principalmente in legno verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetro semplice, scuri anch'essi in legno;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: obsoleto, con tubazioni corrugate poste sottotraccia;

impianto di riscaldamento: obsoleto, con caldaia a basamento posizionata nell'autorimessa;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina e rubinetteria di tipo tradizionale per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

* * * * *

Il fabbricato secondario, è costituito da due adiacenti costruzioni, di cui una

confinante sul lato est con suddetta abitazione, per poi estendersi anche ortogonalmente sul fronte sud. Tale porzione di manufatto, anch'essa risalente con ogni probabilità a data anteriore al 01.09.1967, è costituita da un portico (attualmente tamponato con serramento in metallo: foto n. 17), di complessivi mq 20,00 circa, e da un locale magazzino (ex granaio) su due livelli (foto n. 18), di mq 23,00 circa.

Di costruzione più recente è invece il ricovero attrezzi, accessibile dalla porzione nord del fabbricato residenziale, che presenta un impianto planimetrico rettangolare, risalente agli anni '70 del secolo scorso, realizzata in muratura di poroton, con copertura in travetti di metallo e manto costituito da eternit (foto n. 19). Internamente è composta da un unico locale di complessivi mq 115,00 circa (foto n. 20).

Parte dello scoperto pertinente sul fronte sud è pavimentato, sono altresì presenti alcuni ulteriori manufatti (foto nn. 21-22). Il tutto si articola su una superficie complessiva di mq 2.450 circa.

La porzione "B" è costituita da cinque appezzamenti di terreno agricolo aventi una superficie catastale complessiva di mq 47.392.

I terreni, fra loro adiacenti, si articolano ad ovest e sud della suddetta porzione "A", sviluppandosi longitudinalmente in direzione nord (vedi sempre all. n. 10), fino a via Rovigana (di cui costituiscono porzione); la loro superficie si presenta pianeggiante, priva di recinzione, ineditata, incolta (ad eccezione di qualche piccola porzione utilizzata come orto: foto da n. 23 a n. 28).

La porzione "C" è costituita da un appezzamento di terreno avente una superficie catastale di mq 584, intercluso a qualsiasi utilizzo poiché risulta in essere un impianto di metanodotto, gestito direttamente dalla società Snam S.p.A.. La

porzione, posta sul limite nord-ovest del lotto, con accesso da via Rovigana, ha un impianto planimetrico rettangolare, ed è interamente recintata sui quattro lati (foto nn. 33-34).

I luoghi (ad eccezione della porzione "C"), si sono presentati in carente stato di manutenzione, le costruzioni necessitano di importanti lavori di ristrutturazione.

6.7. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato:

- la porzione "A": è occupata dal sig. senza titolo;
- la porzione "B": è libera;
- la porzione "C": è occupata dalla società Snam S.p.A. (come più avanti verrà meglio precisato).

6.8. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'ufficio tecnico comunale si è potuto accertare:

- che il complesso immobiliare appartenente al presente lotto risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967;
- che nel 1975 veniva approvata una Licenza Edilizia relativa ad opere di ampliamento del fabbricato (cfr. all. n. 18) relative a parti estranee alla presente procedura, ove tuttavia la tavola dello stato di fatto mostrava la rappresentazione grafica dello stato legittimo dell'abitazione (cfr. stralcio tavola di progetto: all. n. 19);

- che con C.E. n. 917 del 10.02.1981 (cfr. all. n. 20) e successiva variante prot. n. 10133 del 09.02.1982 (cfr. all. n. 21), veniva autorizzata la costruzione di un capannone rurale, per il quale veniva poi rilasciato il relativo certificato di agibilità n. 917/81 del 25.05.1982 (cfr. all. n. 22);

- che tuttavia non è stato possibile rintracciare le tavole grafiche relative a tale costruzione, pertanto lo scrivente non è in grado di fornire indicazioni sulla legittimità di quanto realizzato;

- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sono emerse le seguenti discrepanze, in quanto non risulta in essere:

- alcuna pratica edilizia che legittimi l'attuale autorimessa con sovrastante stanza;
- alcuna tavola grafica che rappresenti lo stato autorizzato del capannone retrostante;
- alcuna pratica edilizia relativa alla parziale pavimentazione dello scoperto, mentre per quanto riguarda il manufatto ivi insistente, si ritiene che possa essere edificato in data anteriore al 01.09.1967.

6.9. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO N. 1

La destinazione urbanistica in cui ricade il lotto non consente aumento volumetrico, pertanto le suddette difformità non possiedono i requisiti di legge per poter essere sanate. Inoltre permane l'incertezza sulla regolarità o meno del capannone ivi presente.

Per quanto innanzi descritto, in codesta sede i costi da sostenere per la regolarizzazione non sono di facile individuazione, quindi risulta più consono adottare un minor valore in percentuale rispetto a quello di stima che verrà

espresso in perizia, nel caso di specie, corrispondente al 15% circa (che tiene conto anche dello smaltimento dell'eternit presente).

È parere dello scrivente architetto che il lotto possa comunque essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

6.10. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

Una volta regolarizzato il lotto, sarà necessario aggiornare anche la planimetria catastale con lo stato dei luoghi legittimati. Il costo per tale incombenza si può ritenere compreso con quello da sostenere per la regolarizzazione amministrativa, di cui al precedente capitolo.

6.11. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Monselice è dotato di **Piano degli Interventi** approvato con Delibera di C.C. n. 56 del 19.12.2023 e di successivo **Piano degli Interventi** adottato con Delibera di C.C. n. 15 del 23.04.2024 (cfr. C.D.U.: all. n. 23). Secondo il:

- **Piano degli interventi approvato** il lotto ricade in Z.T.O. "E" Agricola, disciplinata principalmente dagli artt. 5, 11 e 44 delle relative N.T.O.;
- **Piano degli interventi adottato** il lotto ricade in Z.T.O. "E" Agricola, disciplinata principalmente dagli artt. 5, 11 e 44 delle relative N.T.O..

Parte del lotto inoltre ricade in fascia di rispetto:

- cimiteri, disciplinata principalmente dall'art. 61 delle relative N.T.O.;
 - metanodotto, disciplinata principalmente dall'art. 62 delle relative N.T.O.;
 - elettrodotto, disciplinata principalmente dall'art. 63 delle relative N.T.O.;
 - stradale, disciplinata principalmente dall'art. 65 delle relative N.T.O.;
- Allevamenti intensivi e distanze minime, disciplinata principalmente dall'art. 47 delle

relative N.T.O.

Il tutto come meglio precisato nel C.D.U. allegato, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

6.12. PROVENIENZA

Da ben oltre il ventennio i beni costituenti il presente lotto, sono in proprietà esclusiva degli attuali soggetti, in quanto:

- i terreni sono pervenuti ai sig.ri

dai sig.ri:

con atto di compravendita n. 31.669 di rep. del 24.05.1999 a rogito notaio Federico Magliulo di Conselve (cfr. all. n. 24), registrato a Padova il 11.06.1999 al n. 30419 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Este (PD) il 09.06.1999 ai nn. 2792/1869;

- i fabbricati sono pervenuti al sig.

dai sig.ri:

con atto di compravendita n. 31.670 di rep. del 24.05.1999 a rogito notaio Federico Magliulo di Conselve (cfr. all. n. 25), registrato a Padova il 11.06.1999 al n. 30420 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Este (PD) il 09.06.1999 ai nn. 2794/1871.

6.13. VINCOLI E SERVITÙ

Il lotto è gravato da:

- vincolo costituito con atto n. 11.548 di rep. del 07.01.1981 a rogito notaio Giuseppe Mele di Monselice, registrato ad Este il 27.01.1981 al n. 424/A ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 04.02.1981 ai nn. 432/344;
- servitù di passaggio per una larghezza di ml. 5, costituita con atto di divisione n. 45.171 di rep. del 04.01.1989 a rogito notaio Giuseppe Mele di Monselice (cfr. all. n. 26);
- servitù di passaggio pedonale e carraio a carico dell'intero mapp. 61 del Fg. 51, nonché su una fascia di terreno larga ml. 5, a ridosso del confine nord del mapp. 21 sempre del Fg. 21, il tutto costituito col medesimo atto di provenienza n. 31.669 di rep. del 24.05.1999 a rogito notaio Federico Magliulo di Conselve (cfr. sempre all. n. 24), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Este (PD) il 09.06.1999 ai nn. 2793/1870.

Inoltre, con scrittura privata n. 58551 di rep. del 10.05.2000 a rogito notaio Domenico Avondola di Milano, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Este (PD) il 13.07.2000 ai nn. 3236/2179 (cfr. all. n. 27), veniva costituita a favore della società SNAM S.p.A. con sede a San Donato Milanese (MI), una servitù per la costruzione dell'impianto metanodotto Monselice-Padova, tratto Solesino-Pernumia, avente ad oggetto lo scavo e l'interramento ad una profondità media di m. 1,50 di una tubazione trasportante idrocarburi; nonché l'esecuzione delle opere sussidiarie e di sicurezza che si rendessero necessarie per tubazione, i manufatti, le apparecchiature e le opere sussidiarie tutte inamovibili e di proprietà della Snam. La servitù è costituita per la durata di esercizio dell'impianto. La concedente si è impegnata a non costruire nuove opere di qualsiasi genere, comprese fognature e

canalizzazioni chiuse, a distanza inferiore a m. 19,5 dalla tubazione ed a lasciare a terreno agrario la fascia asservita. La Snam può accedere liberamente ed in ogni tempo alle proprie opere ed impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio e le eventuali riparazioni.

6.14. ACCESSO AL LOTTO

L'accesso al lotto avviene mediante una diramazione ortogonale dall'asse viario principale, priva di asfaltatura, che interessa alcuni appezzamenti di terreno, catastalmente intestati a soggetti terzi e non sembrano interessati da servitù di passaggio costituite. Anche gli atti di provenienza del lotto in oggetto, recitano la frase di rito: *"Gli immobili sono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stato conosciuto ed accettato da parte acquirente"*, senza alcun riferimento a specifiche in essere.

Allo stato attuale, per accedere ai beni costituenti il presente lotto, bisogna pertanto percorrere una strada privata per la quale non è al momento riconosciuta nessuna forma di utilizzo.

D'altro canto l'uso della stradina bianca che serve i fondi suddetti (oltre ad altri), sembra pacifico da tempi remoti.

6.15. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'ABITAZIONE

Considerando il periodo di edificazione, il sistema costruttivo, la conformazione geometrica dei locali, lo stato di manutenzione, gli impianti, nonché i serramenti esterni, si ritiene che l'abitazione appartenente al presente lotto non abbia una particolare valenza dal punto di vista energetico.

6.16. STIMA DEL LOTTO n. 1

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione dei fabbricati, delle loro rifiniture, degli impianti in dotazione ad essi, del risultato architettonico, dell'andamento di mercato del periodo e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudentiale valore.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente compendio si ritiene di assegnare:

- **ai fabbricati** (comprensivi del terreno sottostante e circostante) una valutazione a corpo (benché per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);

- **ai terreni** una valutazione a misura secondo la formula €/mq.

Alla stima dei fabbricati verranno poi detratte le spese da sostenere per la regolarizzazione amministrativa, catastale, nonché per lo smaltimento dell'eternit, il tutto quantificato come minor valore in percentuale del 15%, nonché applicato poi un ulteriore minor valore sull'intero (nel caso di specie del 15%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto (così come previsto dal quesito).

Il metodo di valutazione normalmente adottato è quello "comparativo" che utilizza dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile. Tuttavia, tale metodo è molto efficace all'interno di centri urbani, ma per tipologie immobiliari come quella in

oggetto risulta di difficoltosa applicazione in quanto le transazioni relative a terreni agricoli ed edifici rurali sono sporadiche e pertanto di difficile acquisizione.

Per il caso di specie si ritiene pertanto di consultare i tabellari ufficiali per poi adeguare i valori ivi riportati al caso di specie.

In merito ai fabbricati, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), non offre alcuna valutazione per la zona in oggetto, mentre il Borsino immobiliare esprime per abitazioni in seconda fascia (quella a parere dello scrivente architetto più vicina al compendio da valutare), i seguenti valori unitari (cfr. all. n. 28):

Minimo: € 807,00/mq; Medio: € 882,00/mq; Massimo: € 958,00/mq.

Il compendio in oggetto è tuttavia in stato di abbandono quindi, per essere riutilizzato, necessita di importanti lavori di ristrutturazione, pertanto si ritiene di abbattere i suddetti importi unitari del 50%, ottenendo i seguenti:

Minimo: € 403,50/mq; Medio: € 441,00/mq; Massimo: € 478,00/mq.

In merito ai terreni, si ritiene di valorizzarli sulla base della loro potenzialità reddituale. In tal senso, verranno espresse differenti stime.

La prima relativa ai terreni a vocazione agricola, la seconda relativa all'appezzamento di terreno gravato dalla servitù a favore della Snam S.p.A., il cui sfruttamento è attualmente totalmente intercluso al futuro aggiudicatario. Tale bene (mapp. 195), verrà valutato simbolicamente in € 1,00.

La stima dei terreni agricoli, verrà espressa sulla base del Valore agricolo medio (VAM) che è determinato dalla commissione espropri della Provincia di Padova, di cui i valori più recenti si riferiscono all'anno 2023 (cfr. all. n. 29). Il Comune di Monselice appartiene alla Regione Agraria n. 6. Secondo il tabellare, il fondo utilizzato come seminativo vale € 50.000,00/ha, pari

ad € 5,00/mq. Tenendo conto che il VAM viene redatto al fine di determinare il giusto valore di indennizzo dei beni in caso di esproprio per pubblica utilità, nonostante la norma imponga da ormai tempo che il valore di indennizzo debba essere uguale al valore di mercato del fondo sulla base della coltura effettivamente praticata, si ritiene di aumentare tale importo del 25% circa, ottenendo un valore unitario arrotondato pari ad € 6,25/mq.

STIMA DEI FABBRICATI

Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: superficie commerciale:

vengono utilizzate le superfici catastali determinate dall'Agenzia delle Entrate, in quanto il metodo applicato per la loro determinazione è analogo a quello utilizzato anche dallo scrivente architetto, che comprendono in particolare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dalle planimetrie catastali e dagli elaborati di progetto (ove presenti).

MAPP.	Sub.	Cat.	destinazione	Superficie Lorda mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
17	2	A/2	Abitazione p. terra	103,00	1,00	103,00
			Abitazione p. primo	103,00	1,00	103,00
			Stanza p. primo	7,70	0,00	0,00
			Poggiolo	2,20	0,25	0,55

3	C/6	Autorimessa p. terra	7,70	0,00	0,00
		portico (ex granaio)	20,00	0,30	6,00
4	C/2	magazzino (ex granaio)	23,00	0,40	9,20
		ricovero attrezzi	115,00	0,60	69,00
		Scoperto	2.450,00	0,03	73,50
			364,25		

VALORE DELL'INTERO DEI FABBRICATI (a corpo): € 150.000,00.

(diconsi Euro centocinquantamilavirgolazero).

A detrarre il costo per la regolarizzazione amministrativa, catastale e la rimozione e smaltimento dell'eternit, quantificato come minor valore in percentuale del 15% circa, pertanto:

VALORE DEI FABBRICATI: € 150.000,00 – 15% = € 127.500,00.

Arrotondabili ad € 125.000,00.

(diconsi Euro centoventicinquemilavirgolazero).

STIMA DEI TERRENI

Terreni a vocazione agricola (Fg. 50, mapp.li 56, 78, 194 e Fg. 51, mapp.li 21 e 61), pari ad una superficie catastale complessiva di mq 47.392.

Valore unitario: € 6,25/mq;

VALORE DEI TERRENI: mq 47.392 x € 6,25 = € 296.200,00;

(diconsi Euro duecentonovantaseimiladuecentovirgolazero).

Terreno gravato da servitù a favore della Snam S.p.A. (Fg. 50, mapp. 195), pari ad una superficie catastale di mq 584.

Valore simbolico: € 1,00.

(diconsi Euro unovirgolazero).

VALORE DELL'INTERO

Determinato dalla somma tra il valore dei fabbricati con quella dei terreni.

STIMA DELL'INTERO: € 125.000,00 + € 296.200,00 + € 1,00 = € 421.201,00.

Arrotondabili ad 420.000,00.

(diconsi Euro quattrocentoventimilavirgolazero).

VALORE DEL LOTTO N. 1

Determinato dal valore dell'intero a cui va detratta la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15%):

LOTTO N. 1: € 420.000,00 - 15% = € 357.000,00.

Arrotondabili ad € **355.000,00**.

(diconsi Euro trecentocinquantacinquemilavirgolazero).

7. LOTTO N. 2**7.1. QUALITÀ**

Undici appezzamenti di terreno agricolo aventi una superficie catastale complessiva di mq 87.597, per i quali è in via di approvazione un progetto per l'installazione di un impianto fotovoltaico a terra della potenza nominale totale di 5,55 MW e della potenza in immissione di 4,84 MW.

7.2. DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

7.3. UBICAZIONE

Comune di Monselice (PD), via Rovigana [clicca qui](#).

7.4. DITTA INTESTATA

diritto: ciascuno proprietario della quota indivisa di 1/2.

7.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Terreni: Comune di Monselice (PD):

Fg.	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Cons. (ha)	Redd. Dom.	Redd. Agr.
51	18	AA	SEMINATIVO	4	0.37.90	Euro: 21,73	Euro: 17,62
		AB	VIGNETO	5	0.35.00	Euro: 23,68	Euro: 14,46
		AC	FRUTTETO		0.34.00	Euro: 47,59	Euro: 31,61
51	20	AA	SEMINATIVO	5	0.55.70	Euro: 23,30	Euro: 23,01
		AB	VIGNETO	5	0.79.00	Euro: 53,45	Euro: 32,64
		AC	FRUTTETO		0.68.00	Euro: 95,17	Euro: 63,21
51	26	AA	VIGNETO	5	0.62.98	Euro: 42,61	Euro: 26,02
		AB	FRUTTETO		0.23.74	Euro: 33,23	Euro: 22,07
51	27	AA	SEMINATIVO	4	0.66.90	Euro: 38,35	Euro: 31,10
		AB	VIGNETO	5	0.11.00	Euro: 7,44	Euro: 4,54
		AC	FRUTTETO		0.35.00	Euro: 48,99	Euro: 32,54
51	45	AA	SEMINATIVO	5	0.27.45	Euro: 11,48	Euro: 11,34
		AB	VIGNETO	5	0.03.05	Euro: 2,06	Euro: 1,26
51	48	AA	VIGNETO	5	0.28.00	Euro: 18,94	Euro: 11,57
		AB	FRUTTETO		0.16.00	Euro: 22,39	Euro: 14,87
		AC	SEMINATIVO	4	0.06.70	Euro: 3,84	Euro: 3,11

51	49	AA	SEMINATIVO	4	0.49.96	Euro: 28,64	Euro: 23,22
		AB	VIGNETO	5	0.02.04	Euro: 1,38	Euro: 0,84
51	50	AA	VIGNETO	5	0.31.00	Euro: 20,97	Euro: 12,81
		AB	FRUTTETO		0.16.00	Euro: 22,39	Euro: 14,87
		AC	SEMINATIVO	5	0.05.90	Euro: 2,47	Euro: 2,44
51	51		SEMINATIVO	5	0.12.30	Euro: 5,15	Euro: 5,08
51	52	AA	VIGNETO	5	0.45.00	Euro: 30,45	Euro: 18,59
		AB	FRUTTETO		0.26.00	Euro: 36,39	Euro: 24,17
		AC	SEMINATIVO	4	0.07.25	Euro: 4,16	Euro: 3,37
51	53	AA	SEMINATIVO	4	0.85.04	Euro: 48,75	Euro: 39,53
		AB	VIGNETO	5	0.05.06	Euro: 3,42	Euro: 2,09

SOMMANO HA 8.75.97

(cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 30 e visure storiche per immobile all. da n. 31 a n. 41).

7.6. CONFINI

Dell'intero lotto (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 55 – 46 – 19 – 57 – 33 – 83 – 82 – 81 – 80 – 67 – 66 – 65 – 13 stesso Comune e Foglio.

7.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei beni al momento del sopralluogo si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione.

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da undici appezzamenti di terreno agricolo aventi una superficie catastale complessiva di mq 87.597, per i quali è in via di approvazione un progetto per l'installazione di un impianto fotovoltaico a terra della potenza nominale totale di 5,55 MW e della potenza in immissione di 4,84 MW, ubicato a breve distanza, in direzione est del precedente lotto n. 1, al quale si rimanda per la descrizione generale dei luoghi.

I terreni sono tra loro adiacenti, presentano uno sviluppo longitudinale, sono privi di recinzione, pianeggianti, ineditati ed incolti (foto da n. 29 a n. 32).

7.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il lotto è libero.

7.9. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'ufficio tecnico comunale si è potuto accertare:

- che la società DH Italia S.r.l. con sede a Bolzano, su autorizzazione della proprietà ha presentato S.C.I.A. prot. n. REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0547693 del 22.12.2024 avente ad oggetto l'installazione di un impianto fotovoltaico a terra in area agricola idonea secondo il DL 101/2024, della potenza totale nominale di 5,55 MW e della potenza in Immissione di 4,84 MW, completa di elettrodotto, per il quale si è chiesto al Comune di indire la Conferenza di Servizi (cfr. all. n. 42);
- che il 22.11.2024 la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le Province di Belluno, Padova e Treviso esprimeva proprio parere in merito (cfr. all. n. 43);
- che il 21.01.2025 il Comune di Monselice indiceva la conferenza dei Servizi asincrona (cfr. all. n. 44);
- che ad oggi la pratica è in fase di valutazione dai vari enti coinvolti per l'approvazione del progetto.

7.10. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Il Comune di Monselice è dotato di **Piano degli Interventi** approvato con Delibera di C.C. n. 56 del 19.12.2023 e di successivo **Piano degli Interventi** adottato con Delibera di C.C. n. 15 del 23.04.2024 (cfr. C.D.U.: sempre all. n. 23). Secondo il:

- **Piano degli interventi approvato** il lotto ricade in Z.T.O. "E" Agricola, disciplinata principalmente dagli artt. 5, 11 e 44 delle relative N.T.O.;
- **Piano degli interventi adottato** il lotto ricade in Z.T.O. "E" Agricola, disciplinata principalmente dagli artt. 5, 11 e 44 delle relative N.T.O..

Parte del lotto inoltre ricade in fascia di rispetto:

- cimiteri, disciplinata principalmente dall'art. 61 delle relative N.T.O.;
- metanodotto, disciplinata principalmente dall'art. 62 delle relative N.T.O.;
- elettrodotto, disciplinata principalmente dall'art. 63 delle relative N.T.O.;
- stradale, disciplinata principalmente dall'art. 65 delle relative N.T.O.;

Allevamenti intensivi e distanze minime, disciplinata principalmente dall'art. 47 delle relative N.T.O.

Il tutto come meglio precisato nel C.D.U. allegato, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

7.11. PROVENIENZA

Da ben oltre il ventennio i beni costituenti il presente lotto, sono in proprietà esclusiva degli attuali soggetti, in quanto sono pervenuti ai sig.ri

dai sig.ri:

D345J;

con atto di compravendita n. 31.669 di rep. del 24.05.1999 a rogito notaio Federico Magliulo di Conselve (cfr. sempre all. n. 24), registrato a Padova il 11.06.1999 al n. 30419 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Este (PD) il 09.06.1999 ai nn. 2792/1869.

IN MERITO SI EVIDENZIA che, con contratto preliminare di compravendita sospensivamente condizionato datato 20.10.2023 e successiva scrittura privata di integrazione, i sig.ri _____ promettevano alla società AC ITALIA HOLDING S.R.L. con sede a Bolzano, C.F. 03122330214, la vendita degli appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni, Fg. 51 del Comune di Monselice, mapp.li 18, 20, 26, 27, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, pari ad una superficie catastale complessiva di mq 87.597 (cfr. all. nn. 45 e 46). La compravendita è condizionata all'approvazione di un progetto (quello attualmente in esame da parte degli enti preposti), per la costruzione di un Parco fotovoltaico. La società è interessata alla sua realizzazione ed alla successiva gestione.

7.12. ACCESSO AL LOTTO

L'accesso al lotto avviene mediante una diramazione ortogonale dall'asse viario principale, priva di asfaltatura, che interessa alcuni appezzamenti di terreno, catastalmente intestati a soggetti terzi e non sembrano interessati da servitù di passaggio costituite. Anche gli atti di provenienza del lotto in oggetto, recitano la frase di rito: *"Gli immobili sono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stato conosciuto ed accettato da parte acquirente"*, senza alcun riferimento a specifiche in essere.

Allo stato attuale, per accedere ai beni costituenti il presente lotto, bisogna pertanto

percorrere una strada privata per la quale non è al momento riconosciuta nessuna forma di utilizzo.

D'altro canto l'uso della stradina bianca che serve i fondi suddetti (oltre ad altri), sembra pacifico da tempi remoti.

7.13. STIMA DEL LOTTO n. 2

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione dei fabbricati, delle loro rifiniture, degli impianti in dotazione ad essi, del risultato architettonico, dell'andamento di mercato del periodo e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente compendio si ritiene di assegnare una valutazione a misura secondo la formula €/mq.

All'intero stimato verrà applicato poi un minor valore (nel caso di specie del 15%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto (così come previsto dal quesito).

Il metodo di valutazione normalmente adottato è quello "comparativo" che utilizza dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile. Tuttavia, tale metodo è molto efficace all'interno di centri urbani, ma per tipologie immobiliari come quella in oggetto risulta di difficoltosa applicazione.

Per i terreni vocati a “parco fotovoltaico”, nel preliminare di compravendita è stato pattuito un prezzo di € 105.000/ha, pari ad € 10,50/mq. Si ritiene che tale importo unitario sia congruo e possa essere utilizzato anche per la presente valutazione.

STIMA DELL'INTERO

Terreni a potenziale parco fotovoltaico (Fg. 51, mapp.li 18, 20, 26, 27, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53), pari ad una superficie catastale complessiva di mq 87.527.

Valore unitario: € 10,50/mq;

VALORE DEI TERRENI: mq 87.527 x € 10,50 = € 919.033,00;

Arrotondabili ad € 920.000,00.

(diconsi Euro novecentoventimilavirgolazero).

VALORE DEL LOTTO N. 2

Determinato dal valore dell'intero a cui va detratta la riduzione in percentuale “per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto” (15%):

LOTTO N. 2: € 920.000,00 – 15% = € 782.000,00.

Arrotondabili ad **€ 780.000,00.**

(diconsi Euro settecentottantamilavirgolazero).

8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Este (PD) si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornate al 06.03.2025: all. nn. 47-48-49).

8.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**nn. 3895 R.G. e 2873 R.P. del 16.07.2024**

a favore: BCC NPLS 2022 S.R.L., con sede a Conegliano (TV), C.F. 05316750263;

a carico:

Soggetto 1:

Soggetto 2:

Soggetto 3:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 24.05.2024 rep. n. 2641

Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Monselice (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 50:
mapp. 195, natura E/9;

Comune di Monselice (PD), Catasto Terreni, Fg. 50:
mapp. 78, di ha 2.38.70;

mapp. 194, di ha 1.10.64;

mapp. 56, di are 47.32;

Comune di Monselice (PD), Catasto Terreni, Fg. 51:

mapp. 20, di ha 2.02.70;

mapp. 26, di are 86.72;

mapp. 45, di are 30.50;

mapp. 49, di are 52.00;

mapp. 51, di are 12.30;

mapp. 53, di are 90.10;

mapp. 18, di ha 1.06.90;

mapp. 21, di are 76.06;

mapp. 27, di ha 1.12.90;

mapp. 48, di are 50.70;

mapp. 50, di are 52.90;

mapp. 52, di are 78.25;

mapp. 61, di are 01.20;

Comune di Monselice (PD), Catasto Fabbricati, Fg. 51:

mapp. 17 sub. n. 2, natura A/2;

mapp. 17 sub. n. 4, natura C/2;

mapp. 17 sub. n. 3, natura C/6;

diritto: piena proprietà.

8.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 706 R.G. e 96 R.P. del 19.02.2014

a favore: BANCA ANNIA CREDITO COOPERATIVO DI CARTURA E DEL
POLESINE, con sede a Cartura (PD), C.F. 00285800280;

a carico:

Soggetto 1:

Soggetto 2:

Soggetto 3:

titolo: concessione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario del 13.02.2014
n. 25680/13533 di rep. a rogito notaio Elena Bressan di Conselve
(PD) per la somma di € 300.000,00 e la durata di anni 15;

somma iscritta: complessivamente € 600.000,00

beni colpiti: Comune di Monselice (PD), Catasto Terreni, Fg. 50:
mapp. 56, di are 47.32;

mapp. 77, di ha 1.16.48;

mapp. 78, di ha 2.38.70;

Comune di Monselice (PD), Catasto Terreni, Fg. 51:

mapp. 18, di ha 1.06.90;

mapp. 20, di ha 2.02.70;

mapp. 21, di are 76.06;

mapp. 26, di are 86.72;

mapp. 27, di ha 1.12.90;

mapp. 45, di are 30.50;

mapp. 48, di are 50.70;

mapp. 49, di are 52.00;

mapp. 50, di are 52.90;

mapp. 51, di are 12.30;

mapp. 53, di are 90.10;

mapp. 52, di are 78.25;

mapp. 61, di are 01.20;

Comune di Monselice (PD), Catasto Fabbricati, Sez. B, Fg. 45:

mapp. 17 sub. n. 2, natura A/2;

mapp. 17 sub. n. 3, natura C/6;

mapp. 17 sub. n. 4, natura C/2;

Comune di Monselice (PD), Catasto Terreni, Fg. 51:

mapp. 17, di are 27.60;

diritto:

piena proprietà.

* * * * *

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme, lì 10 marzo 2025

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-

9. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 4 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Planimetria catastale;
- Allegato n. 7 Planimetria catastale;
- Allegato n. 8 Estratto di mappa con aree evidenziate;
- Allegato n. 9 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 10 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 11 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 12 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 13 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 14 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 15 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 16 Planimetria catastale;
- Allegato n. 17 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 18 L.E. del 1975;
- Allegato n. 19 Stralcio Tavola grafica del 1975;
- Allegato n. 20 C.E. n. 917 del 10.02.1981;
- Allegato n. 21 C.E. variante del 09.02.1982;
- Allegato n. 22 Permesso di agibilità n. 917/81 del 25.05.1982;
- Allegato n. 23 C.D.U.;
- Allegato n. 24 Provenienza, Atto di Compravendita dei terreni;

- Allegato n. 25 Provenienza, Atto di Compravendita dei fabbricati;
- Allegato n. 26 Atto di divisione del 04.01.1989;
- Allegato n. 27 Trascrizione servitù a favore di Snam S.p.A.;
- Allegato n. 28 Tabella de Il Borsino Immobiliare;
- Allegato n. 29 Tabella VAM;
- Allegato n. 30 Estratto di mappa con aree evidenziate;
- Allegato n. 31 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 32 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 33 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 34 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 35 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 36 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 37 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 38 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 39 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 40 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 41 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 42 S.C.I.A. del 22.12.2024;
- Allegato n. 43 Parere della Soprintendenza;
- Allegato n. 44 Indizione Conferenza dei Servizi;
- Allegato n. 45 Preliminare di compravendita del 20.10.2023;
- Allegato n. 46 Scrittura privata ad integrazione del preliminare del 20.10.2023;
- Allegato n. 47 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.
- Allegato n. 48 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.
- Allegato n. 49 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.: